BENCON DEVELOPMENT SDN. BHD.

lwn.

LEONG PENG NAM

MAHKAMAH TINGGI, PULAU PINANG
DATO' ABDUL HAMID BIN HJ. MOHAMED H.
[GUAMAN SIVIL NO. 22-298-92]
20 MEI 1993

AMALAN & PROSEDUR: Permohonan untuk penghakiman terus - A. 14 k. 1 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 - Sama ada pembelaan defendan telah mengemukakan persoalan-persoalan fakta dan undang-undang yang patut dibicarakan.

Plaintif adalah tuan punya tanah dan plaintif mendakwa bahawa kebenaran defendan untuk menduduki tanah tersebut melalui lesen kontraktual yang diberikan oleh tuan tanah sebelumnya telah di tamatkan oleh kerana lesen itu tidak diperbaharui oleh defendan mengikut terma-termanya. Sebagai alternatif plaintif mengatakan bahawa tempoh lesen itu telah di tamatkan melalui notis peguamcara plaintif yang diserahkan keatas defendan.

Plaintif memfail permohonan untuk penghakiman terus menurut A. 14 k. 1 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 dan soalan yang timbul ialah sama ada pembelaan yang dibentangkan oleh defendan telah menimbulkan persoalan-persoalan fakta dan undang-undang yang patut dibicarakan.

Diputuskan:

[1] Soalan sama ada hubungan defendan dengan tuan tanah sebelumnya merupakan sebagai penyewa atau pemegang lesen dipertikaikan. Walaupun dokumen yang diruju k oleh plaintif menggunakan perkataan lesen, sama ada sesuatu transaksi itu lesen atau sewaan bukan semata-mata terletak kepada perkataan yang digunakan. Sifat-sifat sebenarnya mestilah diteliti dan perkara ini cuma boleh diputuskan setelah perbicaraan sepenuhnya.

[2] Bentuk hubungan diantara plaintif dan defendan cuma boleh diputuskan selepas perbicaraan. Ini adalah kerana walaupun Perjanjian Jual-Beli antara plaintif dengan tuan tanah sebelumnya mengandungi satu senarai penyewa/penceroboh yang mengandungi 19 nama, ia tidak menyatakan siapa diantara mereka penyewa dan siapa penceroboh.

[3] Ini bukanlah satu kes yang sesuai untuk diberi penghakiman ingkar kerana ada persoalan-persoalan fakta dan undang-undang yang patut dibicarakan.

[Permohonan plaintif ditolak dengan kos].

Kes-kes yang dirujuk:

Krishnamurthy & Anor. lwn. Malayan Finance Corpn. Bhd. [1986] 1 CLJ 541/[1986] 2 MLJ 134 ***(dirujuk)***

Hsu Seng lwn. Chai Soh Fua [1990] 1 MLJ 300 ***(dirujuk)***

Huo Heng Oil Co. (E.M.) Sdn. Bhd. lwn. Tang Tiew Yong [1987] 1 MLJ 139 ***(dirujuk)***

Woo Yew Chee lwn. Yong Yong Hoo [1979] 1 MLJ 131 ***(diikuti)***

Devi lwn. Francis [1969] 2 MLJ 196 ***(dirujuk)***

Mok Deng Chee lwn. Yap See Hoi & Ors. [1981] CLJ 124/[1981] 2 MLJ 321 ***(dirujuk)***

Akta yang dirujuk:

Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 14 k. 1

Bagi pihak plaintif - Ismadi Zainal Abidin; T/n. Mahinder Singh Dulku & Co.

Bagi pihak defendan - Raj Shankar; T/n. R. Rajasingam & Co.

ALASAN PENGHAKIMAN

Abdul Hamid bin Hj. Mohamed H:

Tuntutan plaintif terhadap defendan adalah untuk mendapat milikan kosong tanah, injunksi, gantirugi dan kos.

Mengikut pernyataan tuntutan plaintif, plaintif adalah tuan punya Lot 2366, Mukim 12, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang (tanah tersebut) - defendan telah dibenarkan menduduki "premis" tersebut melalui "lesen kontraktual" yang diberikan oleh tuan tanah sebelumnya dengan defendan membayar yuran lesen ("licence fee") sebanyak RM72 setahun. Terma-terma lesen itu diperturunkan dalam perenggan 5 pernyataan tuntutan seperti berikut:

> (1) Lesen ini memberi hak pada Pemegang lesen tertakluk di atas bayaran pada atau sebelum 31 Mac tahun ini pembayaran lesen yang tersebut dan tertakluk dengan syarat-syarat yang tertulis di sini memasuki ke tanah yang akan ditunjuk padanya (selepas tarikh ini disebut "tanah yang tersebut") dari tarikh ini sehingga 31 Disember yang akan datang selepas ini dan semasa itu mengadakan untuk kegunaanya sendiri suatu pembangunan yang dibenarkan oleh pihak yang berkuasa tempatan dan juga oleh pengurus tuan-tuan tanah, bangunan (-bangunan) sementara yang tersebut di

hadapan. Bangunan (-bangunan) itu boleh dipindahkan oleh Pemegang lesen apakala lesen ini mati.

(2) Hak-hak yang diberi dengan ini ialah hak bersendirian pemegang lesen dan tidak boleh dipindahkan pada sebarang orang dan tidak boleh dijadikan suatu penyewaan atau sebarang faedah pada pemegang lesen atas tanah yang tersebut.

(3) Pemegang lesen tidak berhak di atas sebarang buah-buahan dan nyior hasil di atas tanah yang tersebut dan tidak dibenarkan mengganggu sebarang pokok-pokok di dalamnya.

(4) Pemegang lesen boleh menanam sayur-sayuran untuk makanannya sendiri di atas tanah yang tersebut tertakluk kepada hak pengurus tuan-tuan tanah, pada sebarang masa, dengan tidak memberi kenyataan, mengubah atau membinasakan tanaman-tanaman itu dan tertakluk pada segala faedah Pemegang lesen terhadap tanaman-tanaman itu terhenti pada 31 Disember yang akan datang selepas tarikh ini.

(5) Pemegang lesen, dengan tidak mendapat keizinan Pengurus tuan-tuan tanah, tidak dibenarkan

(a) memeliharakan atau membawa ke tanah yang tersebut sebarang binatang atau
(b) membangunkan sebarang bangunan tambahan atau menukar sebarang pertukaran bangunan yang terdiri.

(6) Sekiranya bayaran lesen tidak ditunaikan pada masa yang ditetapkan atau sebarang langgaran syarat-syarat lesen ini, maka lesen ini akan dibatalkan dengan serta-merta dengan tidak diberi bayaran sagu hati.

(7) Sebarang notis atau lain-lain surat-surat boleh diserahkan pada Pemegang lesen dengan tidak meninggalkannya di tanah yang tersebut.

(8) Satu terjemahan lesen ini di dalam bahasa Melayu rumi juga dicatitkan di sini, tetapi sekiranya terdapat sesuatu makna yang berlainan di antara dua bahasa itu, maka bahasa Inggerislah yang akan menjadi panduan.

Mengikut pernyataan tuntutan itu lagi, lesen itu telah tamat pada 31 Disember 1991 kerana ia tidak diperbaharui oleh defendan mengikut terma-terma lesen itu. Sebagai alternatif, plaintif mengatakan bahawa ia telah tamat pada 1 Ogos 1992 melalui notis Peguamcara plaintif bertarikh 13 Januari 1992. Defendan gagal mengosongkan tanah itu. Oleh itu plaintif memohon perintah-perintah tersebut.

Defendan memasukkan kehadirannya pada 21 Ogos 1992 dan pembelaannya pada 10 September 1992. Dalam pembelaannya, antara lain, defendan mengatakan bahawa pada asalnya dia adalah penyewa (tenant) kepada Brown Estate, sekarang dia adalah penyewa kepada Hock Chuan Seng Co. Sdn. Bhd. Dia menafikan bahawa dia adalah penyewa kepada plaintif. Dia mengatakan bahawa adalah menjadi amalan penyelia kedua-dua syarikat yang disebut di atas mengutip sewa sekali setahun. Kali terakhir kutipan dibuat ialah pada 24 Oktober 1991 bagi tahun-tahun 1990 dan 1991. Defendan sentiasa bersedia membayar sewa itu. Defendan juga mengatakan bahawa defendan telah diberi jaminan bahawa dia boleh terus menyewa. Kerana jaminan itu dia telah mengeluarkan banyak belanja untuk memperbaiki tanah dan premis itu. Defendan juga mengatakan bahawa notis bertarikh 13 Januari 1992 tak sah.

Pada 8 Oktober 1992 plaintif memfail permohonan untuk mendapat penghakiman terus menurut A. 14 k. 1, Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 (KMT1980). Dalam permohonan itu plaintif memohon milikan kosong dan "gantirugi untuk pencerobohan ke atas tanah tersebut" dan kos. Beberapa afidavit difail oleh kedua-dua belah pihak. Oleh sebab kesuntukan masa dan hujah-hujah akan mengambil masa yang panjang, kedua-dua pihak memilih untuk memfail hujah bertulis. Itu dilakukan. Saya memberi keputusan saya pada 31 Mac 1993 menolak permohonan plaintif. Plaintif merayu.

Saya tidak menolak permohonan plaintif atas alasan bahawa terdapat kelewatan dalam membuat permohonan ini. Kerana, sambil saya menerima keputusan Mahkamah Agung dalam kes *Krishnamurthy & Anor. v. Malayan Finance Corpn. Bhd.* [1986] 2 MLJ 134, saya juga bersetuju dengan pendapat bahawa di mana fakta-fakta berkenaan dengan kelewatan itu diketahui oleh Peguam defendan, penjelasan secara lisan olehnya boleh diterima - lihat *Hsu Seng v. Chai Soh Fua* [1990] 1 MLJ 300 dan *Huo Heng Oil Co. (EM) Sdn. Bhd. v. Tang Tiew Yong* [1987] 1 MLJ 139.

Dalam kes ini di mana hujah dibuat secara bertulis, penjelasan diberi dalam hujah bertulis itu. Adalah jelas bahawa walaupun kehadiran difailkan pada 21 Ogos 1992, Memorandum Kehadiran cuma disampaikan kepada Peguam plaintif pada 14 September 1992 bersama-sama dengan pembelaan. Permohonan ini dibuat pada 8 Oktober 1992. Oleh itu tidak terdapat

kelewatan yang tak berpatutan. Lagi pula Peguam defendan yang lewat menyampaikan memorandum kehadiran itu kepada Peguam plaintif. Dalam keadaan ini Peguam plaintif tidak boleh dipersalahkan.

Tuntutan plaintif adalah berdasarkan satu dokumen bertajuk "Hock Guan Estate" yang dikatakan lesen untuk menduduki tanah itu. Meneliti salinan yang kurang terang itu nampaknya ia lebih merupakan resit penerimaan wang yang dipanggil "licence fee" bagi tahun 1990 dan 1991. Di bahagian belakangnya terdapat syarat-syarat yang telah diperturunkan lebih awal.

Tidak dinafikan oleh kedua-dua pihak bahawa dokumen ini dikeluarkan oleh tuan tanah yang terdahulu yang mengikut plaintif ditemui dalam rekod syarikat - tidak jelas syarikat mana. Saya tidak fikir Mahkamah ini patut memberi penghakiman terus semata-mata berdasarkan apa yang tersebut dalam resit itu sahaja.

Memanglah dokumen itu menggunakan perkataan lesen. Tetapi sama ada sesuatu transaksi itu lesen atau sewaan bukan semata-mata terletak kepada perkataan yang digunakan. Sifat-sifat sebenarnya mestilah diteliti - lihat *Woo Yew Chee v. Yong Yong Hoo* [1979] 1 MLJ 131.

Dalam kes ini soalan sama ada hubungan defendan dengan tuan tanah sebelumnya merupakan sebagai penyewa atau pemegang lesen dipertikaikan. Patut diambil perhatian bahawa tuan tanah sebelum daripada plaintif membeli tanah itu tertakluk kepada "existing tenancies and to all rights and claims of tenants, licencees and other occupiers ..." lihat klausa 9 ekshibit LPL 2, lampiran 10. Perkara ini cuma boleh diputuskan setelah perbicaraan sepenuhnya.

Berkenaan bentuk hubungan antara defendan dengan plaintif juga pada pandangan saya, ia cuma boleh diputuskan selepas perbicaraan. Defendan mengatakan bahawa plaintif mengakuinya sebagai penyewa dan Perjanjian Jual-Beli antara plaintif dengan tuan tanah sebelumnya. Perlu diambil perhatian di sini bahawa dalam Perjanjian itu terdapat satu senarai yang diberi nama "List of Tenants/ Squatters" yang mengandungi l9 nama. Tidak dinyatakan antara mereka siapa penyewa dan siapa penceroboh (squatters). Soal apakah sebenarnya jenis hubungan di antara mereka juga adalah persoalan yang patut dibicarakan.

Mengikut plaintif lesen itu telah tamat kerana bayaran untuk menyambungnya tidak dibuat pada atau sebelum 31 Mac 1992. Tetapi dalam pembelaannya, di perenggan 4 dan 5 defendan mengatakan bahawa mengikut amalan yang lazim Penyelia tuan tanah yang terdahulu akan pergi mengutip sewa sekali setahun. Tetapi kali terakhir, Penyelia itu datang pada 24 Oktober l991 untuk mengutip bayaran itu bagi dua tahun sekali, iaitu bagi tahun 1990 dan 1991. Ini disokong oleh Ekshibit "CAB-2", Afidavit plaintif sendiri - Lampiran 6. Malah Ekshibit CAB-l dan CAB-2 kepada Afidavit plaintif juga (Lampiran 9) menunjukkan bahawa kutipan dibuat untuk tiga tahun sekali.

Dalam keadaan ini, saya berpendapat bahawa persoalan ini juga patut dibicarakan.

Pihak plaintif mengatakan secara alternatif bahawa lesen itu telah ditamatkan melalui notis Peguam plaintif bertarikh 13 Januari 1992. Tetapi soalan ini ada hubungkaitnya dengan persoalan sama defendan sebenarnya pemegang lesen atau penyewa yang sewaan bergabung dengan ekuiti (tenancy coupled with equity) yang dibangkitkan oleh defendan. Jika defendan mempunyai (saya tidak dan tidak boleh membuat keputusan fakta itu sekarang) hakikat bahawa tanah itu dibeli dan hakmilik dipindahkan kepada plaintif tidak menghapuskan hak itu - lihat *Devi v. Francis* [1969] 2 MLJ 196 dan *Mok Deng Chee v. Yap See Hoi & Ors*. [1981] 2 MLJ 321.

Soalan sama ada plaintif tahu bahawa defendan mempunyai ekuiti juga dipertikaikan. Dalam perjanjian jualbeli antara plaintif dengan tuan punya terdahulu sendiri terdapat peruntukan klausa 3:

> 3. The sale and purchase shall be subject to -
>
> (f) Upon execution of this agreement, the purchaser shall take possession of the said property merely to guard and ensure that no further tenancy, structure**, or any other interest** in and over the said property shall be created ...

Peruntukan ini boleh menyokong pembelaan defendan bahawa peranannya bergabung dengan ekuiti.

Akhir kata, ini adalah satu kes di mana defendan telah tinggal selama berpuluh-puluh tahun di atas tanah itu. Tuan tanah telah bertukar sebelum tanah itu dibeli oleh plaintif pada 23 Mac 1991. Sepanjang masa itu defendan

membayar kepada tuan-tuan tanah sebelum plaintif wang untuk kebenaran menduduki tanah itu. Sebaik sahaja tahun 1991 tamat, plaintif terus memberi notis menghendaki defendan keluar dari tanah itu tanpa pampasan. Sekarang mereka mahukan Mahkamah ini memerintahkan defendan keluar tanpa pampasan dan tanpa perbicaraan!

Atas alasan yang saya telah berikan di atas saya dapat ini bukanlah satu kes yang sesuai untuk diberi penghakiman ingkar kerana ada persoalan-persoalan, fakta dan undang-undang, yang patut dibicarakan.

Permohonan ini ditolak. Defendan diberi kebenaran untuk membela tindakan ini. Kos kepada defendan.

NG HOCK MENG

lwn.

PENDAKWA RAYA

MAHKAMAH TINGGI, KUALA LUMPUR
TUAN MOHD HISHAMUDIN BIN MOHD YUNUS PK
[RAYUAN JENAYAH NO: 41-415-91]
9 FEBRUARI 1993

PROSEDUR JENAYAH: Pertuduhan di bawah s. 7(1) Akta Bahan-Bahan Kakisan dan Letupan dan Senjata Berbahaya 1958 - Milikan dua bilah sabit - Sabit bukan senjata dijadualkan - Rayuan terhadap hukuman - Sama ada Hakim boleh menggunakan kuasa penyemakan di bawah s. 325 Kanun Prosedur Jenayah untuk meminda pertuduhan.

Perayu telah dipertuduh memiliki, tanpa kegunaan yang sah, dua bilah sabit, satu kesalahan yang boleh dihukum dibawah s. 7(1) Akta Bahan-Bahan Kakisan dan Letupan dan Senjata Berbahaya 1958 (Akta tersebut). Perayu telah didapati bersalah dan disabitkan dan dihukum. Perayu telah merayu keatas hukumannya.

Semasa perbicaraan rayuan, Timbalan Pendakwa Raya telah menerangkan bahawa pertuduhan serta sabitan yang diperintahkan oleh Majistret di bawah s. 7(1) Akta tersebut adalah satu kesilapan kerana sabit bukanlah satu senjata dijadualkan seperti yang dikehendaki oleh peruntukan seksyen itu. Beliau seterusnya memohon supaya Mahkamah meminda pertuduhan terhadap perayu dengan menggantikan perkataan "s. 7(1)" dengan perkataan "s. 6(1)" dan seterusnya menjatuhkan hukuman yang sewajarnya di bawah s. 6(1) Akta tersebut.

Diputuskan:

[1] Mahkamah mempunyai kuasa penyemakan ke atas kes ini dan Mahkamah seharusnya menggunakan kuasa ini memandangkan bahawa perayu telah membuat keputusan untuk tidak meneruskan rayuannya ke atas sabitannya sedangkan sabitannya tidak disokong oleh keterangan yang telah dikemukakan oleh pihak pendakwaan sebab tidak adanya bukti yang menunjukkan bahawa dia membawa atau terdapat dalam miliknya di tempat dan pada masa yang dinyatakan dalam pertuduhan suatu senjata dijadualkan.